

Rendsburg

## Langfristig vermietete Eigentumswohnung mit Balkon und Stellplatz unweit der Eider

**CODE DU BIEN: 25053163**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053163	Prix d'achat	139.000 EUR
Surface habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1974		
Place de stationnement	1 x surface libre		

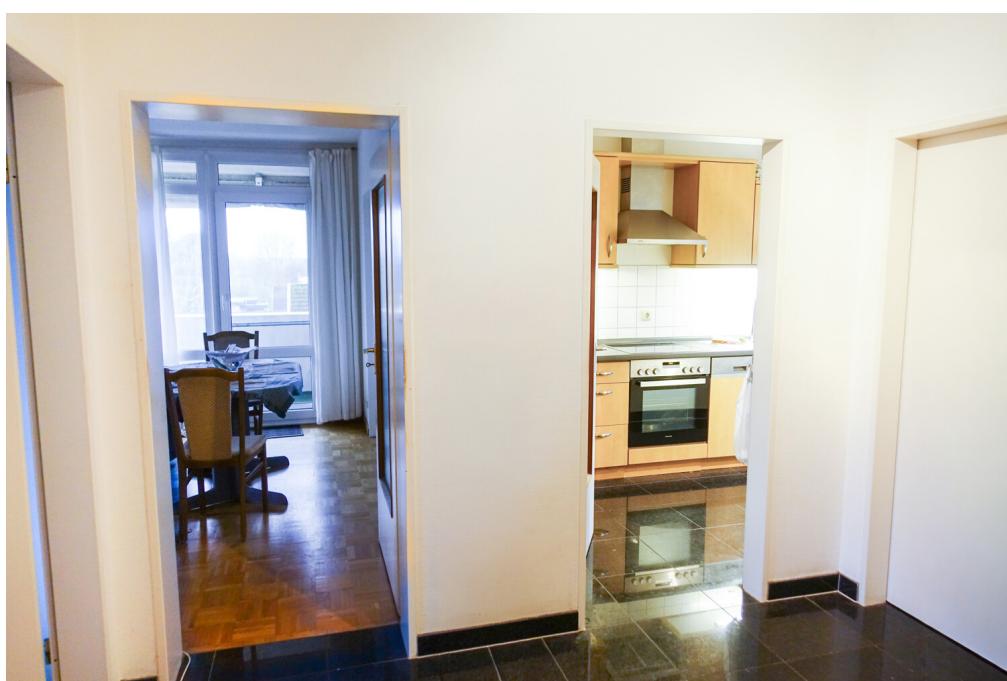
**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034	Consommation finale d'énergie	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## La propriété



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
rendsburg@von-poll.com | [www.von-poll.com/rendersburg](http://www.von-poll.com/rendersburg)

CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## La propriété

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital  
HEFT 10/2021  
MAKLER-KOMPASS  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
198 TESTI: 2.000 Makler  
GUTTG: BIS: 10/23

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erreichten ebenfalls das Gut  
im Test: 41 Immobilienmakler  
in Deutschland und  
Angaben 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS-DIE DEUTSCHE ANPREFESTE

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSSTAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 DEUTSCHEANPREFESTE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTSTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsergebnisse  
02/2025  
02.net/begierdestest-produkt-kie-service

www.von-poll.com

QR code linking to [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## La propriété



VP VON POLL FINANZEN

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## Une première impression

Im beliebten Stadtteil Rendsburg-Hoheluft wurde im Jahr 1974 dieses gepflegte Mehrfamilienhaus errichtet, das sich in insgesamt acht Wohneinheiten gliedert. Es wurde laufend saniert und instand gehalten, präsentiert sich in einem sehr guten Pflegezustand und überzeugt mit einer intakten Hausgemeinschaft.

Die angebotene Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss. Sie erstreckt sich über 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei Zimmer verteilen, und bietet Singles oder Paaren ein ideales Zuhause. Seit 1998 wird die Wohnung vom Bruder des Verkäufers bewohnt. Er möchte auch in Zukunft Mieter bleiben und garantiert Ihnen somit eine sichere Kapitalanlage.

Der Flur der Wohnung ist großzügig geschnitten und bietet Platz für eine kleine Garderobe oder einen Schuhschrank. Zur Rechten befinden sich das zeitlose Duschbad sowie eine zeitlose Küche mit einem kleinen Essplatz. Zur Linken sind ein sehr großzügig geschnittenes Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer untergebracht. Von letzterem gelangt man auch bequem auf den sonnigen Balkon, der zum gemütlichen Sundowner nach einem langen Tag einlädt. Abgerundet wird die Wohnung schließlich durch ein aktuell als Büro genutztes sowie sowie eine kleine Abstellkammer. Alle Räume sind hell und freundlich gestaltet und laden zum Wohlfühlen ein.

Ein privater Kellerraum bietet ausreichend Staufläche. Ein Waschraum und ein Fahrradraum können von allen Parteien des Hauses gemeinsam genutzt werden.

Hervorzuheben ist zudem ein der Wohnung fest zugeordneter Stellplatz. Besucherparkplätze sind in ausreichender Anzahl direkt vor dem Haus vorhanden.

Stabile Vermietung trifft auf wertbeständige Wohnlage - eine Investition, die sich auszahlt.

CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg

## Détails des commodités

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Durchdachter Grundriss
- Gaszentralheizung von 2006
- Dachsanierung vor ca. 10 Jahren
- Isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1998
- Umfassende Modernisierung der Wohnung im Jahr 1998: Einbauküche, Duschbad, Bodenbeläge
- Großer Balkon in Südausrichtung
- Fest zugeordneter Stellplatz
- Gemeinschaftlicher genutzter Waschraum
- Gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum
- Privater Kellerraum
- Ruhige, zentrale Lage

**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## Tout sur l'emplacement

Rendsburg mit ca. 32.000 Einwohnern befindet sich im Zentrum Schleswig-Holsteins. Durch die einzigartige Lage am Nord-Ostsee-Kanal und der Eider sowie die sehr gute Infrastruktur bietet die Kreisstadt ein wunderbares Wohnambiente für Jung und Alt.

Ob Sie die zahlreichen Schiffe bestaunen oder die vielfältigen kulturellen Angebote nutzen möchten, steht Ihnen frei. Wandern, Rad fahren oder Wassersport - für jeden ist etwas dabei. Die medizinische Versorgung durch Fachärzte und Kliniken ist ebenso gewährleistet. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Stadt ansässig.

Durch die nahe gelegene A7 werden Städte wie Kiel, Flensburg und Hamburg schnell erreicht. Für Strandfreunde bietet die ca. 35 Autominuten entfernte Ostsee ein interessantes Ausflugsziel und auch an die Nordsee gelangt man in nur einer knappen Stunde Fahrt.

**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25053163 - 24768 Rendsburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)